

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MAKASSAR**

OLEH:

LUTFINA THALITA ERICHA ZAINSA

B 111 12 163

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana
pada Bagian Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2016

PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

LUTFINA THALITA ERICHA ZAINSA
NIM B111 12 163

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Bagian Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Selasa, 15 November 2016 dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H
NIP. 19641123 199002 2 001

Sekretaris,



Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn
NIP. 19840818 201012 1 005

A.n. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan



Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H.
NIP. 19610607 198601 1 003

PERSETUJUAN PEMBIMBING


Diterangkan bahwa proposal mahasiswa :

Nama : LUTFINA THALITA ERICHA ZAINSA
Nomor Induk : B 111 12 163
Bagian : HUKUM KEPERDATAAN
Judul Proposal : **Tinjauan Yuridis Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.

Makassar, Oktober 2016

Pembimbing I



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

Pembimbing II



Dr. Muh. Iliham Arisaputra, S.H., M.Kn
NIP. 19840818 201012 1 005



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219. E-mail:hukum@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUPH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: LUTFINA THALITA ERICHA ZAINSA
Nomor Pokok	: B11112163
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Tinjauan Yuridis Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Oktober 2016

a.n. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan,


Prof. Dr. Ahmadi Miru, SH., MH
NIP. 19610607 198601 1 003

ABSTRAK

Lutfina Thalita Ericha Zainsa (B11112163), dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar”**. Di bawah bimbingan Sri Susyanti Nur selaku Pembimbing I dan Muh. Ilham Arisaputra selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dua hal. Pertama, untuk mengetahui bagaimana prosedur pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar. Kedua, untuk mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap pemblokiran sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Penelitian ini menggunakan metode kepustakaan (*library research*). Penulis melakukan penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan mempelajari dan menelaah buku-buku atau literatur dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian. Penulis juga melakukan penelitian lapangan melalui wawancara di Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Panitera di Pengadilan Negeri Makassar untuk menunjang hasil penelitian.

Dari penelitian yang dilakukan, penulis mendapatkan hasil penelitian sebagai berikut, (1) Prosedur pemblokiran dilakukan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP), yaitu pemohon mengajukan permohonan yang disertai seluruh persyaratan blokir menyerahkan pada loket Pelayanan setelah itu dokumen permohonan diserahkan kepada Loker II untuk diteliti kelengkapan fisiknya, apabila dokumen yang diserahkan lengkap maka petugas loket akan memberikan STTD dan membuat SPS untuk Pemohon, jika tidak lengkap dokumen akan diserahkan kembali pada pemohon. Setelah menerima STTD dan SPS pemohon melakukan pembayaran pada Loker III dan untuk selanjutnya dilakukan pemeriksaan kembali dan pencatatan pemblokiran oleh Petugas Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak. Setelah dilakukan pencatatan pemblokiran, dokumen tersebut diserahkan kepada pemohon melalui Loker IV. (2) Akibat hukum terhadap pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ini mengakibatkan pemilik sertipikat untuk sementara tidak dapat melakukan peralihan hak atau pembebanan hak pada tanahnya sampai dengan dilakukan pencabutan pemblokiran sertipikat hak atas tanah tersebut.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahiim

Assalamualaikum Wr.Wb.

Alhamdulillah rabbil 'alamin, puji dan syukur Penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT atas segala nikmat, rahmat dan hidayahNya karena berkat izinNya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Skripsi merupakan tugas akhir dan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini bukanlah tujuan akhir dari belajar karena belajar adalah sesuatu yang tidak terbatas.

Dalam kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sangat mendalam kepada orang tua yang selalu ingin Penulis banggakan dan bahagiakan yaitu, Ibunda Eny Ruchaini Hayana dan Ayahanda Zainal Saleh, karena telah melahirkan, membesarkan, mendidik, mencintai dan selalu senantiasa mendoakan untuk keberhasilan Penulis. Juga teruntuk kepada saudara Penulis Erzal Savero Muh S.H dan Arsita Rahayu Zainsa serta kucing-kucing Penulis yang selalu mendoakan, menemani dan menghibur Penulis. Dan tak lupa pula kepada seluruh keluarga yang telah banyak memberi bantuan moriil dan materil, dorongan, doa dan semangat kepada Penulis selama ini.

Penulisan Skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kendala dan hambatan. Skripsi ini dapat terselesaikan berkat bimbingan, saran, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Palubuhu, MA selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan segenap jajaran Pembantu Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ahmadi Miru S.H.,M.H. selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H.,M.H. selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Bapak Dr. Hamzah Halim S.H.,M.H. selaku Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur S.H., M.H. selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Ilham Arisaputra S.H., M.Kn. selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan bimbingan, bantuan, saran dan kritik bagi penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Aminuddin Salle S.H, M.H., Bapak Dr. Zulkifli Aspan S.H, M.H, dan Bapak H. Ramli Rahim,S.H.,M.H., selaku tim penguji Penulis.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang dengan ikhlas membagikan ilmunya kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan di Fakultas Hukum Unhas.
6. Seluruh staf pegawai akademik Fakultas Hukum Unhas yang telah banyak membantu melayani urusan administrasi dan bantuan lainnya selama kuliah hingga penyelesaian Skripsi ini.
7. Staf Perpustakaan Pusat Universitas Hasanuddin dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas bantuan selama penelitian penulis.
8. Keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin 2012 PETITUM, dan Keluarga Besar HLSC.
9. Untuk sahabat-sahabat SWAN Andi Annisa DM Padjalangi S.H, Suriyanti S.H, Meylani Putri Utami S.H., Wahyuni Eka Putri S.H., Ajeng Kurnia Wulandari S.H., Rifkiaty Rara Kamase S.H., Vera Nurul Hayati S.H., Andi Anna Eki Pratama S.H., Nurhasanah S.H., yang

sejak semester awal hingga akhir selalu bersama-sama berbagi suka duka di bangku perkuliahan.

10. Untuk Nurfalila Qurnaeni S.H., Andi Lail Ramadhani, S.E, Nur Resky Sari S.M yang sudah seperti saudari Penulis dan selalu mendengar keluh kesah Penulis kapanpun dimanapun.
11. Untuk sahabat-sahabat penulis Zaenab Resky S Gandy S.H., Yoshiko Marsal S.Sos, Ilmi Azzahrah S.Pd, Olie Tryani Pontoh, S.Sos, Meutiah Annisa Makmur S.H., St. Amaliah Ramli S.Sos, Rifda R. Bamatraf S.E. dan seluruh teman-teman grup Selalu Sayang Mama.
12. Untuk Sahabat-sahabat Grup Perdata Olivia S.H., Kak Rini, Nisa, Ipul, Mifta, Noe, Nana, dan lain-lain yang selalu membantu memberi informasi dan berbagi ilmu.
13. Pria-pria yang selalu ada untuk Penulis yaitu Khairil Andi Syahrir, Muh. Fadli Imran dan terkhusus Andy Jaka Yudistira, S.H yang selalu memberikan semangat dan teguran apabila Penulis sedang malas-malasnya menyusun Skripsi.
14. Kepada Ibu Yenni Saleh, S.H., M.Kn, Emakku Ma'abida Saleh, Tante Ild yang sudah seperti ibu sendiri bagi Penulis, Ayah Ancu, Om Hakim, Kakak Dio, Ka'Ri, Lapio, Bella dan Seluruh Staf Notaris Yenni Saleh, S.H., M.Kn yang telah banyak memberikan pelajaran yang juga banyak berkaitan pada perkuliahan di Kampus.
15. Semua pihak yang telah membantu yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu.

Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga kedepannya penulis bisa lebih baik lagi. Wassalamualaikum Wr. Wb.

Makassar, November 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	11
1. Pendaftaran Tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997..	11
2. Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia	12
3. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	21
B. Tinjauan tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	28
C. Tinjauan tentang Pemblokiran	34
1. Pengertian Pemblokiran	34

2. Pemblokiran berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997	35
3. Pemblokiran Sertifikat berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	37
D. Tinjauan tentang Kewenangan	39
1. Kewenangan.....	39
2. Fungsi.....	42

BAB III METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian	45
B. Jenis dan Sumber Data	45
C. Teknik Pengumpulan Data	46
D. Analisis Data	47

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian.....	48
B. Prosedur Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.....	54
C. Akibat Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar.....	62

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	70
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA	73
-----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹ Di Indonesia masalah sumber daya alam diatur dalam konstitusi sebagaimana terlihat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Lebih lanjut, tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, meliputi: pengukuran, pemetaan

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia (KPG), Jakarta, 2012. Hlm 4

dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tertentu, pemberian surat-surat bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek haknya. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.²

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun masih terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat. Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan ke Pengadilan Tata Usaha Negara³, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan sampai adanya putusan pengadilan.

Permohonan pemblokiran terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dilakukan pihak pengadilan karena adanya gugatan, di antaranya karena terjadinya sertifikat ganda, hutang piutang atau karena pailit, seperti yang terjadi di berbagai daerah, contohnya yang terjadi di Kantor Pertanahan Cirebon, yang dialami oleh masyarakat pemilik tanah

² Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm 278.

³ Lihat pendapat Rusmadi Murad dalam Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011. Hlm 2-3

di Cirebon yang berusaha memperjuangkan tanahnya yang telah bersertipikat Hak Milik tetapi telah dimohonkan blokir oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat pada Kantor Pertanahan Cirebon.⁴ Selain itu, pemblokiran juga dapat dilakukan Kantor Pertanahan atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah yang sertipikatnya hilang, sehingga pemilik memohonkan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir sertipikat hak atas tanah yang hilang tersebut.

Salah satu contohnya yaitu seorang debitur dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, bernama Moch. Bagus Hamim ingin mengajukan Permohonan Kredit kepada pihak bank dengan jaminan sertipikat hak atas tanah, untuk melakukan pengikatan jaminan tersebut dilakukan pemeriksaan sesuai Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Setelah dilakukan pemeriksaan ternyata terdapat pencatatan Perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan nomor perkara 52/G.TUN/2011/P.TUN.MKS. Oleh karena itu, sesuai Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan

⁴ Anonim, "Sertipikat Tanah Diblokir, Warga Ampera Tersandera" <http://www.kabar-cirebon.com/read/2015/10/sertipikat-tanah-diblokir-warga-ampera-tersandera/> diakses tanggal 17 Februari 2016

pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵

Dalam pengertian sehari-hari pada masyarakat, surat tanda bukti hak atas tanah yang dimaksud disebut sebagai sertipikat hak atas tanah. Memang dalam UUPA tidak pernah disebut Sertipikat Tanah, dalam Pasal 19 hanya disebutkan sebagai “Surat Tanda Bukti Hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah, dan penulisan di sini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertipikat.⁶ Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 20

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm17.

⁶ Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, hlm132.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.”

Pendaftaran tanah oleh pemerintah itu diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yakni sebuah lembaga Pemerintahan Non Kementrian yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah Provinsi dan Kabupaten atau Kota, yang melakukan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta yang terkait dengan tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dokumen data fisik dan data yuridis yang disimpan di kantor pertanahan pada dasarnya boleh diketahui setiap orang (asas publisitas), namun dokumen yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka atas instansi tertentu (asas spesialisitas) karena tugas pokok dan fungsi jabatan, misalnya atas perintah Hakim dalam sidang perkara pembuktian di Pengadilan boleh diperlihatkan secara terbuka kepada pihak yang berperkara. Informasi tentangsertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan diperlukan untuk mengetahui kesesuaian data sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sama dengan data buku tanah di Kantor Pertanahan. Selain itu, juga diperlukan

untuk mengetahui beban-beban di atas tanah tersebut seperti hak tanggungan yang melekat di atas hak atas tanah bersangkutan, dan lebih penting lagi untuk mengetahui apakah hak atas tanah bersangkutan tidak sedang dalam obyek sengketa.⁷

Sebagaimana uraian di atas bahwa asas publisitas dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada setiap orang atau badan hukum yang merasa berhak mempunyai sesuatu hak atas tanah agar menyampaikan gugatan ke pengadilan setempat dan meneruskan salinannya kepada kantor pertanahan untuk dibubuhi catatan sita di buku tanah dan di daftar lainnya sebagai obyek yang sedang diperkarakan. Catatan sita juga dapat dibuat di sertifikat bersangkutan atas permohonan penyidik atau penyelidik.⁸

Berdasarkan perintah Hakim Pengadilan, maka Kepala Kantor Pertanahan membuat catatan di dalam buku tanah dan daftar umum bersangkutan dalam status *quo*, namun dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan tersebut tidak diikuti dengan putusan sita jaminan dari Hakim Pengadilan maka catatan sita tersebut hapus dengan sendirinya.⁹ Pencatatan sita jaminan dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang. Catatan lain di buku tanah selain catatan sita jaminan

⁷ S. Chandra (I) , *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005, hlm 47.

⁸ S. Chandra (II), *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Berpotensi Hapus di Kota Medan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006. Hlm 46.

⁹ Pasal 126 dan Pasal 127 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dalam perkara perdata atau pidana tersebut tidak dapat dilakukan Kepala Kantor Pertanahan, kecuali disampaikan dan disetujui Menteri dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹⁰

Selama sita jaminan masih melekat pada hak atas tanah sebagaimana catatan sita di dalam buku tanah dan daftar umum lainnya maka Kepala Kantor Pertanahan menolak setiap permohonan perubahan data fisik maupun data yuridis bersangkutan.¹¹ Dari uraian tersebut, terhadap sita yang menyebabkan terjadinya blokir terhadap hak atas tanah itu, apabila tidak dilanjutkan ke Pengadilan, maka dalam jangka waktu paling sedikit 30 hari pihak bersangkutan dapat melakukan pencabutan sita atas permohonan sendiri kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan bukti dalam bentuk akta perdamaian para pihak bersengketa. Pemblokiran sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang telah dikemukakan tersebut dapat dilakukan atas dasar tanah obyek menjadi sengketa yang dilanjutkan dengan sita jaminan yang dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir hak atas tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan.

Selain atas dasar obyek sengketa, pemblokiran hak atas tanah juga dapat terjadi karena sertifikat hak atas tanah tersebut hilang, maka pemilik sertifikat dapat melakukan permohonan pemblokiran terhadap hak atas tanah untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan oleh pihak yang

¹⁰ Pasal 128 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

beriktikad buruk terhadap sertipikat tersebut. Permohonan pemblokiran terhadap sertipikat hak atas tanah yang hilang dapat dilakukan dengan melaporkan kehilangan sertipikat tersebut kepada pihak kepolisian dan atas dasar surat pelaporan kehilangan dari kantor kepolisian tersebut, maka dapat dimohonkan pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan.

12

Dengan terjadinya pemblokiran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut, baik dalam peralihan maupun terhadap pembebanan hak atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) poin (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan”.

Pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan para pihak masih menjadi permasalahan hukum, oleh karena hakikat pengumpulan dan pengolahan data yuridis merupakan prosedural dalam pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum secara yuridis kepada pemegang sertipikat hak atas tanah sepanjang mengenai hubungan keperdataannya dengan data fisik bersangkutan berdasarkan alat bukti

¹² Berdasarkan diskusi penulis dengan karyawan Notaris dan PPAT , 25 Februari 2016.

tertulis yang disampaikan pemohon kepada kantor pertanahan atau keterangan saksi. Karena itu, maka penelitian data yuridis menjadi faktor penentu dalam pemberian kepastian hukum secara yuridis kepada pemegangnya. Namun, kegiatan tersebut menurut ketentuan yang berlaku bahwa Kantor Pertanahan hanya boleh memeriksa kebenaran data yuridis secara formil dalam artian bahwa Kantor Pertanahan menurut peraturan perundang-undangan tidak punya wewenang melakukan pemeriksaan dan penelitian data yuridis secara materil.¹³

Berdasarkan uraian latar belakang di atas mendasari penulis untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pemblokiran sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar?

C. Tujuan Penelitian

¹³S. Chandra (II), *Op. Cit*, hlm44-45.

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas maka, penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui prosedur pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pemblokiran sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penulisan penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Memberikan masukan dan sumbangsi pemikiran dalam menunjang pengembangan ilmu hukum, khususnya mengenai Pemblokiran Sertipikat.

2. Secara Praktis

Dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dengan bertambahnya wawasan mengenai Pemblokiran Sertipikat oleh Kantor Pertanahan, serta menjadi informasi bagi para pihak yang terkait dalam pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah maka perlu dilakukan kegiatan pendaftaran tanah oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur. Menurut Douglas J. Willem pendaftaran tanah adalah pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian tanah yang didaftarkan.¹⁴

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa :

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk petadan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Op.cit* .hlm 205.

Dari penjelasan Pasal 1 ini maka disebutkan bahwa Pendaftaran Tanah tersebut dipertegas dengan unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pendaftaran awal yang mendaftarkan hak-hak atas tanah untuk pertama sekali dan harus dipelihara;
- b. Pendaftaran hak-hak karena adanya mutasi hak, ataupun adanya pengikatan jaminan hutang dengan tanah sebagai agunan dan pendirian hak baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Milik;
- c. Hak-hak yang timbul dari rumah susun dan bagian-bagian dari rumah susun.
- d. Pendaftaran tersebut meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta memelihara data fisik dan data yuridis.¹⁵

Berdasarkan uraian mengenai pendaftaran Tanah tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan pemerintah, yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dengan memberikan surat tanda bukti kepemilikan berupa Sertipikat.

2. Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁶

Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa “pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan, pendaftaran hak-hak atas

¹⁵ A.P. Parlindungan, *op. cit* , hlm73

¹⁶ Urip Santoso, *op. cit* , hlm305

tanah, peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas prakarsa Pemerintah, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹⁷

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya meliputi:

¹⁷ Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, Aspublishing, Makassar, 2011, Hlm 251. Lihat pula dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran
- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- 4) Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran (Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997).

- 5) Pembuatan surat ukur.

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

b. Pembuktian hak dan pembukuaannya. Kegiatannya, meliputi:

- 1) Pembuktian hak baru
- 2) Pembuktian hak lama
- 3) Pembukuan hak
- 4) Penerbitan sertipikat
- 5) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Ada dua sistem Publikasi Pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara di dunia, yakni :¹⁸

a. Sistem Positif

Sistem Pendaftaran Tanah Positif adalah suatu sistem dimana kepada yang memperoleh Hak atas tanah akan diberikan jaminan yang lebih kuat. Oleh karena itu, mereka atau orang-orang yang tercatat namanya dalam Daftar Umum/Buku Tanah adalah si pemilik tanah yang pasti, sehingga pihak ketiga harus percaya dan tidak perlu khawatir bahwa pada suatu ketika, mereka atau orang-orang yang tercatat namanya dalam Daftar Umum/Buku Tanah akan kehilangan Haknya atau dirugikan. Negara yang menerapkan Sistem Positif ini antara lain Jerman, Swiss, Austria, Australia .

b. Sistem Negatif

Sistem pendaftaran tanah negatif adalah suatu sistem dimana kepada si pemilik tanah, diberikan jaminan lebih yang lebih kuat apabila dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga. Jadi dengan demikian, pemilik tanah dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dari mereka yang terdaftar pada daftar umum dan/atau buku tanah. Negara yang menerapkan Sistem negatif ini antara lain Cina, Perancis, Philipina.

¹⁸Ali Achmad Chomzah,
jilid II, Djambatan, Bandung, 2004. hlm 16

Indonesia sendiri menganut sistem pendaftaran tanah negatif dengan tendensi-tendensi Positif. Hal ini dapat dilihat dari pendapat A.P Parlindungan yang menyatakan bahwa :

Secara Implisit di dalam UUPA ditegaskan bahwa dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia diterapkan Sistem Negatif yang bertendensi Positif. Hal ini didasarkan kepada sejarah kepemilikan tanah secara individual serta demikian luasnya wilayah Indonesia yang jika hanya mengandalkan ingatan dan keterangan saksi pasti tidak teliti serta tidak tercatat secara akurat dan tidak pula didokumentasi secara sentral, selain itu penerapan Sistem Negatif ini dapat dilihat dengan adanya lembaga *Exemainer Of Title* (Panitia Tanah) yang memberikan kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa Haknya lebih kuat dari yang terdapat dalam sertifikat dapat mengklaim hal ini dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri. Namun Sistem Negatif ini jelaslah mempunyai aspek Positif oleh karena bergerak dari adanya suatu publikasi yang memancing orang-orang yang lebih berhak untuk menyanggahnya, sehingga objektivitas hak ini akan mengarah kepada kesempurnaan.¹⁹

Pendaftaran Tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan akan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dan bahwa sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti yang berlaku sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dikemukakan Boedi Harsono bahwa:

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2). Bukan publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hlm36

akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.²⁰

Ciri-ciri sistem negatif betendensi positif dalam hal pendaftaran tanah seperti yang dianut UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Nama pemilik tanah yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi hukum, dan merupakan tanda bukti hak yang tertinggi.
- b. Setiap peristiwa balik nama melalui peneliti seksama, syarat-syarat dan prosedur berdasarkan asas keterbukaan (*openbaarsheidsbeginself*).
- c. Setiap bidang tanah (persil) batas-batasnya diukur dan digambar dalam peta pendaftaran dengan skala 1 : 1.000. Ukuran tersebut memungkinkan untuk meneliti kembali batas-batas persil bila kemudian hari terjadi sengketa batas.
- d. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat masih dapat diganggu-gugat melalui Pengadilan Negeri oleh Badan Pertanahan Nasional.
- e. Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti kerugian kepada masyarakat karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah. Masyarakat yang dirugikan dapat menuntut melalui Pengadilan Negeri untuk mendapatkan haknya.²¹

Persyaratan pendaftaran tanah pertama kali dan pelaksanaannya di Kantor Pertanahan sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

- a. Surat Permohonan dan Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm 480.

²¹ Lihat pendapat Boedi Harsono dalam Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, Hlm 151-152.

- b. Identitas diri para pemilik tanah/pemohon dan atau kuasanya (untuk perseorangan: fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku atau untuk Badan Hukum: fotocopy Akta Pendirian Perseroan dan Perubahan-perubahannya) (telah dilegalisir pejabat yang berwenang).
- c. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
 - 1) surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
 - 2) sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959, atau
 - 3) surat keputusan pemberian hak milik dan Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
 - 4) *Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kikitir* dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961, atau
 - 5) akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- 6) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - 7) akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau h. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - 8) surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
 - 9) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan (dilegalisir pejabat yang berwenang), atau
 - 10) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagai mana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, atau
 - 11) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA. atau
- d. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan: Surat Pernyataan Penguasaan fisik lebih dari 20 tahun secara terus

menerus dan surat keterangan Kades/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat.

- e. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas.
- f. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan.
- g. Fotocopy SK izin Lokasi dan Sket Lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).

Selain kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama kali sebagaimana dipaparkan di atas, kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi pula kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
 - 1) Pemindahan hak.
 - 2) Pemindahan hak dengan lelang.
 - 3) Peralihan hak karena pewarisan.
 - 4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - 5) Pembebanan hak.
 - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.²²
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
 - 1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
 - 2) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah.

²² Urip Santoso, *Op.cit.* hlm 308

- 3) Pembagian hak bersama.
- 4) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- 5) Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.
- 6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.
- 7) Perubahan nama.²³

Perubahan data yuridis dapat berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- b. Peralihan hak karena pewarisan.
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- d. Pembebanan Hak Tanggungan.
- e. Peralihan Hak Tanggungan.
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.
- g. Pembagian Hak bersama.
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.²⁴

Perubahan data fisik dapat berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.²⁵

3. Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas

²³ *Ibid.* Hlm 309

²⁴ *Ibid.* Hlm 309

²⁵ *Ibid.* Hlm 309

tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu “salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria.”²⁶ Sedangkan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat adalah :

Surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, tanah milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁷

Berdasarkan pengertian di atas, dapat kita simpulkan bahwa Sertipikat tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi sampul. Buku tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.²⁸ Selain itu, pemberian surat-surat bukti hak yang berlaku dapat dijadikan sebagai alat

²⁶ *Ibid.* Hlm 315.

²⁷ Pasal 1 Poin 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁸ Urip Santoso, *op. cit.* hlm 316

pembuktian yang kuat dan secara umum sebagai Sertipikat atas tanah yang merupakan salah satu dari tiga kegiatan penyelenggaraan Pendaftaran tanah di Indonesia.²⁹

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, yaitu:

- 1) Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.
- 2) Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
- 3) Bagi Pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pembangunan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak dan bangunan dan sebagainya.³⁰

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, dikenal beberapa jenis sertipikat, yakni :

- 1) Sertipikat hak milik;

²⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm 125.

³⁰ Sudjito, *Prona Pensertipikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis Edisi Pertama*, Liberty, Yogyakarta, 1987, Hlm 72.

- 2) Sertipikat hak guna usaha;
- 3) Sertipikat hak guna bangunan atas tanah negara;
- 4) Sertipikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan;
- 5) Sertipikat hak pakai atas tanah negara;
- 6) Sertipikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan;
- 7) Sertipikat tanah hak pengelolaan
- 8) Sertipikat tanah wakaf
- 9) Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun
- 10) Sertipikat hak tanggungan

Sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tana. Khusus terhadap hak milik atas tanah ditentukan lain, yaitu adanya unsur turunan, terkuat dan terpenuh dibandingkan hak lainnya, namun harus diartikan senafas dengan fungsi sosial tanah, selain itu juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan.³¹

Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna mengusahakan tanah di sektor pertanian, peternakan, atau perikanan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara.³² Sertipikat hak guna usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, misalnya melalui pelepasan hak atas

³¹ Lihat, Pasal 20 ayat (2), Pasal 25, dan Pasal 26 UUPA.

³² Lihat, Pasal 28 ayat (1) UUPA

tanah, bangunan, dan tanaman di atasnya kepada negara sesuai peraturan perundang-undangan.³³

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna membangun dan menggunakan bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.³⁴ Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, digunakan untuk tempat tinggal, atau tempat usaha sepanjang tidak mengganggu fungsi sosial tanah.³⁵ Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah hak milik atau hak pengelolaan atau tanah negara, dengan ketentuan apabila hak guna bangunan hapus maka hak atas tanahnya kembali kepada penguasa asalnya.³⁶

Sertipikat Hak Pakai (SHP) merupakan surat tanda bukti pemilikan hak atas tanah untuk memungut hasil atas tanah yang bukan kepunyaan pemegangnya³⁷. Sertipikat hak pakai dapat dipunyai oleh negara Indonesia, warga negara asing yang bekerja dan bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, departemen, lembaga non departemen

³³ Lihat, Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

³⁴ Lihat, Pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

³⁵ Lihat, Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

³⁶ Lihat, Pasal 21 dan Pasal 36 PP No. 40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

³⁷ Lihat, Pasal 41 UUPA

pemerintahan pusat dan daerah, perwakilan negara asing, perwakilan organisasi internasional, badan keagamaan dan badan sosial.³⁸

Selain sertifikat hak-hak atas tanah tersebut terdapat hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan surat tanda bukti pemilikan hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.³⁹ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Undang-undang ini dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

³⁸ Pasal 42 UUPA jo Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

³⁹ Lihat Pasal 8 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Tanah(UUHT)⁴⁰. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴¹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Kantor Pertanahan juga menerbitkan Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan bukti pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada pemohon pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan,yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pemegang Hak Tanggungan (Kreditor).⁴²

Kekuatan pembuktian sertipikat, meliputi 2 hal yaitu:⁴³

- 1) Merupakan alat bukti hak yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum, jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut, yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan iktikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau orang badan hukum lain yang mendapat persetujuannya. (Pasal 32 (2) PP No.24 Tahun 1997)

⁴⁰ Urip Santoso (II), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 409.

⁴¹ Penjelasan umum dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁴² Urip Santoso (II),*op.cit.* hlm 428.

⁴³ Aminuddin Salle dan kawan-kawan, *op. cit*, Hlm 264-265

(*rechtsverwerking* = pelepasan hak) sangat diperlukan dilakukan sosialisasi- karena dapat berakibat hilangnya hak untuk menuntut oleh pemegang hak atas tanah terhadap pemegang sertifikat.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Berdasarkan sifat pembuktian ini, pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memohon agar sertifikat yang diterbitkan tersebut dinyatakan tidak sah. Kalau putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang menyatakan sertifikattersebut tidak sah, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan surat keputusan tentang pembatalan sertifikat.⁴⁴

B. Tinjauan tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik

⁴⁴ Urip Santoso (I), *op. cit.* hlm 317-318

Indonesia menurut Pasal 5-nya yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidangpertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei,pengukuran, dan pemetaan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidangpenetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidangpengaturan, penataan dan pengendalian kebijakanpertanahan;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidangpengadaan tanah;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidangpengendalian dan penanganan sengketa dan perkarapertanahan;
- g. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, danpemberian dukungan administrasi kepada seluruh unitorganisasi di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanianpangan berkelanjutan dan informasi di bidangpertanahan;
- j. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidangpertanahan; dan
- k. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.⁴⁵

Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999, diubah dengan

⁴⁵ Lihat Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 25 Tahun 2015

Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 , diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan kemudian terakhir diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional dibagi tiga berdasarkan wilayah, yaitu:⁴⁶

- a. Di Tingkat Pusat (Ibu Kota Republik Indonesia) dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI);
- b. Di Tingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi);
- c. Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (kantah Kabupaten/Kota).

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemegang hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman dan tidak ada gangguan atas hak yang dimiliki atas sebidang tanah. Dari segi aturan perbuatan hukum dari pendaftaran tanah adalah merupakan suatu bentuk peristiwa hukum yang sangat penting, karena menyangkut hak-hak keperdataan yang dimiliki oleh seseorang. Perwujudan dari hak-hak keperdataan ini juga ditinjau secara mendalam merupakan suatu bentuk dari substansi Hak Asasi Manusia (HAM) yang dimiliki oleh seseorang yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh orang lain.⁴⁷

⁴⁶Urip Santoso (I), *loc.cit.*

⁴⁷Aminuddin Salle dan kawan-kawan, *op. cit.* hlm 255

Dalam sejarah, pendaftaran tanah di Indonesia pernah dilakukan oleh Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri, dan terakhir oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional beserta perubahan-perubahannya.⁴⁸ Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas dinyatakan bahwa “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional” Hal ini berarti Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia hanya satu, yakni Badan Pertanahan Nasional.

Selain itu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yaitu pada Pasal 6 ayat (1) yang berbunyi :

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

⁴⁸ Urip Santoso (I), *op. cit.* hlm 297

Kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Pejabat lain artinya kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.⁴⁹Dengan demikian, Pengertian Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 1 ayat (23) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah."

Selain itu menurut Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dijelaskan bahwa "Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN. "

Menurut penjelasan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota

⁴⁹ A.P Perlindungan, *op. cit.* hlm 81

yang bersangkutan. Kemudian dalam menyelenggarakan tugas tersebut berdasarkan Pasal 53 Perkabtan Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

1. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
2. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
3. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
4. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
5. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
6. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
7. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
8. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
9. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
10. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
11. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
12. pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan;
13. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Dalam melakukan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang

membantu Kepala Kantor Pemerintahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain:⁵⁰

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ialah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)
Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.
- c. Pejabat dari Kantor Lelang
Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Panitia Ajudikasi
Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

C. Tinjauan tentang Pemblokiran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pemblokiran

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), blokir memiliki arti membekukan atau memberhentikan.⁵¹ Pemblokiran dalam masalah pidana yaitu pembekuan sementara harta kekayaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, atau pemeriksaan di sidang pengadilan dengan tujuan untuk mencegah dialihkan atau dipindahtangankan agar orang tertentu atau semua orang tidak berurusan dengan harta kekayaan yang

⁵⁰Urip Santoso (I), *op. cit.* hlm 298

⁵¹Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002. Hlm 159

telah diperoleh, atau mungkin telah diperoleh dari dilakukannya tindak pidana tersebut.⁵²

2. Pemblokiran berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada disinggung masalah pemeriksaan terhadap sertipikat hak atas tanah. Meskipun secara tegas mengatur tentang pemeriksaan, akan tetapi dapat dipahami maksud dan tujuan dari diaturnya hal tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bahwa yang merupakan perbuatan tentang pemeriksaan terhadap sertipikat tersebut adalah diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a, yang menyebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan⁵³ misalnya sertipikat tanah itu sedang dalam sita atau sedang dilakukan pemblokiran.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dijelaskan secara rinci mengenai pemblokiran sertipikat akan tetapi, blokir secara tersirat dapat dilihat berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e, yaitu :

⁵²Pasal 1 Angka 6 UU Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Pidana

⁵³ Lihat Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status *quo* dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status *quo* atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status *quo* tersebut.

Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis. Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status *quo* atau ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah status *quo* yang dimaksud di sini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai

gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan.⁵⁴

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) c,d,e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat disimpulkan bahwa Pemblokiran adalah pencatatan pada buku tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan baik disertai atau tidak disertai dengan surat gugatan dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Kemudian, apabila dalam sengketa tersebut disertai dengan perintah status *quo* atau putusan penyitaan dari pengadilan maka dicatat di buku tanah tentang hal-hal yang disengketakan tersebut dan pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Peraturan mengenai blokir sertipikat dalam hal Penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak dapat dilihat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Berdasarkan bunyi pasal tersebut atas suatu tanah yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan dan ada perintah untuk status *quo* yang dilanjutkan dengan disertai putusan sita jaminan, maka dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir hak atas tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

⁵⁴ Penjelasan Pasal 30 ayat (1) huruf c,d,e PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3. Pemblokiran Sertipikat berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN No. 3/1997) merupakan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan diatur dalam Pasal 126, yaitu :

1. Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.
2. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.
3. Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status *quo* atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.
4. Catatan mengenai perintah status *quo* tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Blokir yang berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan, namun kepentingannya tersebut terganggu dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan jaminan sita dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan sita jaminan

dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang. Catatan lain di buku tanah selain catatan sita jaminan dalam perkara perdata atau pidana tersebut tidak dapat dilakukan Kepala Kantor Pertanahan, kecuali disampaikan dan disetujui Menteri dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁵⁵

Berdasarkan uraian dari berbagai peraturan perundang-undangan mengenai Pemblokiran Hak Atas Tanah tersebut dapat disimpulkan bahwa Pemblokiran Hak Atas Tanah adalah suatu proses pencatatan pada buku tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan baik tidak disertai surat gugatan maupun disertai surat gugatan yang memiliki perintah status *quo*, namun dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan tersebut tidak diikuti dengan putusan sita jaminan dari Hakim Pengadilan maka catatan sita tersebut hapus dengan sendirinya.

D. Tinjauan tentang Kewenangan dan Fungsi

1. Kewenangan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata wewenang memiliki arti :

- a. Hak dan kekuasaan untuk bertindak; kewenangan

⁵⁵ Pasal 128 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain
- c. Fungsi yang boleh tidak dilaksanakan⁵⁶

Sedangkan kewenangan memiliki arti:

- a. Hal berwenang
- b. Hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu⁵⁷

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan. Kita harus membedakan antara kewenangan (authority, gezag) dengan wewenang (competence, bevoegheid). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechtsbevoegdheden). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, misalnya wewenang menandatangani/menerbitkan surat-surat izin

⁵⁶ Romi Librayanto. *Trias Politica dalam Struktur Ketatanegaraan Indonesia*, PuKAP, Makassar, 2008, hal 61.

⁵⁷ *Ibid*

dari seorang pejabat pejabat atas nama Menteri, sedangkan kewenangan tetap berada di tangan Menteri (delegasi wewenang).⁵⁸

Pengertian wewenang menurut H.D. Stoud adalah:

“Bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer”. (wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik).⁵⁹

Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dan bagian awal hukum administrasi, karena pemerintahan (administrasi) baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang di perolehnya, artinya keabsahan tindak pemerintahan atas dasar wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (legalitiet beginselen).⁶⁰ Menurut Bagir Manan di dalam bahasa hukum wewenang tidak sama dengan kekuasaan (macht). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu⁶¹, sedangkan menurut S.F Marbun wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara

⁵⁸ Prajudi Atmosudirdjo. *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994. Hlm 78

⁵⁹ Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, hlm.4

⁶⁰ Romi Librayanto. *Op.cit* hlm

⁶¹ Sudijono, *Bab bab Pokok Hukum Administrasi*, PRESSindo, Yogyakarta, hlm 56

yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum⁶².

Secara teoritis kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara, yaitu:⁶³

a. Atribusi

Pemberian wewenang pemerintah oleh pejabat undang-undang kepada organ pemerintahan.

b. Delegasi

Pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintahan ke organ pemerintahan yang lainnya.

c. Mandat

Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

2. Fungsi

Fungsi memiliki empat arti (dalam lapangan *Natuurwissenschaft*) dan tiga arti (dalam lapangan *Geisteswissenschaft*) yaitu:

- a. Arti pertama dalam lapangan *Natuurwissenschaft* ialah arti yang sering dipakai dalam ilmu pasti. Disini fungsi berarti “tergantung pada”, misalnya $y=f(x)$, (baca y sama dengan fungsi x) artinya

⁶² S.F Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997, hal 154-155

⁶³ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persaad, Jakarta, 2006, hlm 104

harga yang tergantung pada x , untuk tiap-tiap harga kita berikan pada x dan akan kita peroleh harga yang tertentu untuk y . x adalah variabel sedangkan y tidak. Dalam aljabar, fungsi merupakan kompleks tersendiri disamping logaritma, reeksen, limit, dll.

- b. Arti kedua dalam lapangan *Natuurwetenschap* atau arti pertama dalam lapangan *Geisteswetenschap* ialah tugas, taak, ambt, werking, in het verband met het geheel. Misalnya tugas pamongpraja, tugas menteri, ini tidak dapat dipandang sendiri.
- c. Arti ketiga dalam lapangan *Natuurwetenschap* atau arti kedua dalam lapangan *Geisteswetenschap* ialah hubungan timbal balik antara bagian dengan keseluruhan atau antara bagian dengan bagian. *Wederkerige beïnvloeding tussen het onderdeel en het geheel of tussen de onderlen onderling*. Misalnya fungsi hukum (doel) terhadap negara (geheel) atau fungsi negara (deel) terhadap masyarakat (geheel). Atau fungsi hukum (deel) terhadap ekonomi (deel). Kalau ekonomi maju, hukum bagaimana. Atau antara hukum (deel) dengan moral (deel). Juga antara moral (deel) dengan leven (deel)
- d. Arti keempat dalam lapangan *Natuurwetenschap* atau arti ketiga dalam lapangan *Geisteswetenschap* ialah *werking*. Misalnya fungsi perekonomian terhadap perkembangan kebudayaan manusia kalau misalnya kita bersandar pada marxisme (historis materialisme).

Djokosutono juga menjelaskan pengertian *Fungsional* yaitu semua gejala-gejala dalam dunia ini yang tidak dapat dilepaskan antara satu dengan lainnya karena ada hubungan timbal balik atau interdependensi. Misalnya antara negara dan masyarakat terdapat hubungan fungsional. Negara dapat mempengaruhi masyarakat dan juga sebaliknya. *De staats is een apparatur van de maatschappij*. Masyarakat memerlukan negara. Jadi sifat negara adalah *immanent*. Tidak dihubungkan dengan ide (seperti Hegel). Bukan *wet de staat is* tetapi *wet de staat doet*.⁶⁴

⁶⁴Djokosutono, *Hukum Tata Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 1982. hlm 15

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang dipakai dalam penulisan ini ialah penelitian hukum normatif, yaitu dengan mengkaji aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, teori-teori hukum, bahan-bahan hukum dan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan pemblokiran sertipikat hak atas tanah.

B. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, peneliti mengumpulkan 2 (dua) jenis data, yaitu:

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan pihak yang berwenang, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Panitera Pengadilan Negeri Makassar.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek

penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dalam penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer meliputi rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, dan hasil-hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum.

C. Teknik Pengumpulan Data

Sebagai tindak lanjut dalam rangka memperoleh data sebagaimana yang diharapkan, maka peneliti melakukan pengumpulan data dengan teknik sebagai berikut:

1. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu pengumpulan data-data sekunder melalui kepustakaan dengan cara menelaah dan mempelajari berbagai referensi buku-buku, hukum agraria dan pertanahan, artikel, dan peraturan perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang diperoleh dari instansi terkait.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan merupakan pengamatan langsung di lokasi penelitian yang dilaksanakan dengan cara wawancara langsung dengan pihak terkait yaitu dari Seksi Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Makassar, dan Pengadilan Negeri Makassar serta pihak-pihak lain yang erat kaitannya dengan judul dalam Skripsi ini.

D. Analisis Data

Seluruh data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder yang menjadi bahan dalam penulisan ini, dianalisis secara kualitatif kemudian dideskripsikan berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan berdasarkan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian

Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang meliputi : pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan).⁶⁵

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan. Badan Pertanahan Nasional

⁶⁵ Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertipikat Tanah*, Kata Pena, 2013, hal 65.

mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Badan Pertanahan Nasional dibagi tiga berdasarkan wilayah, yaitu:

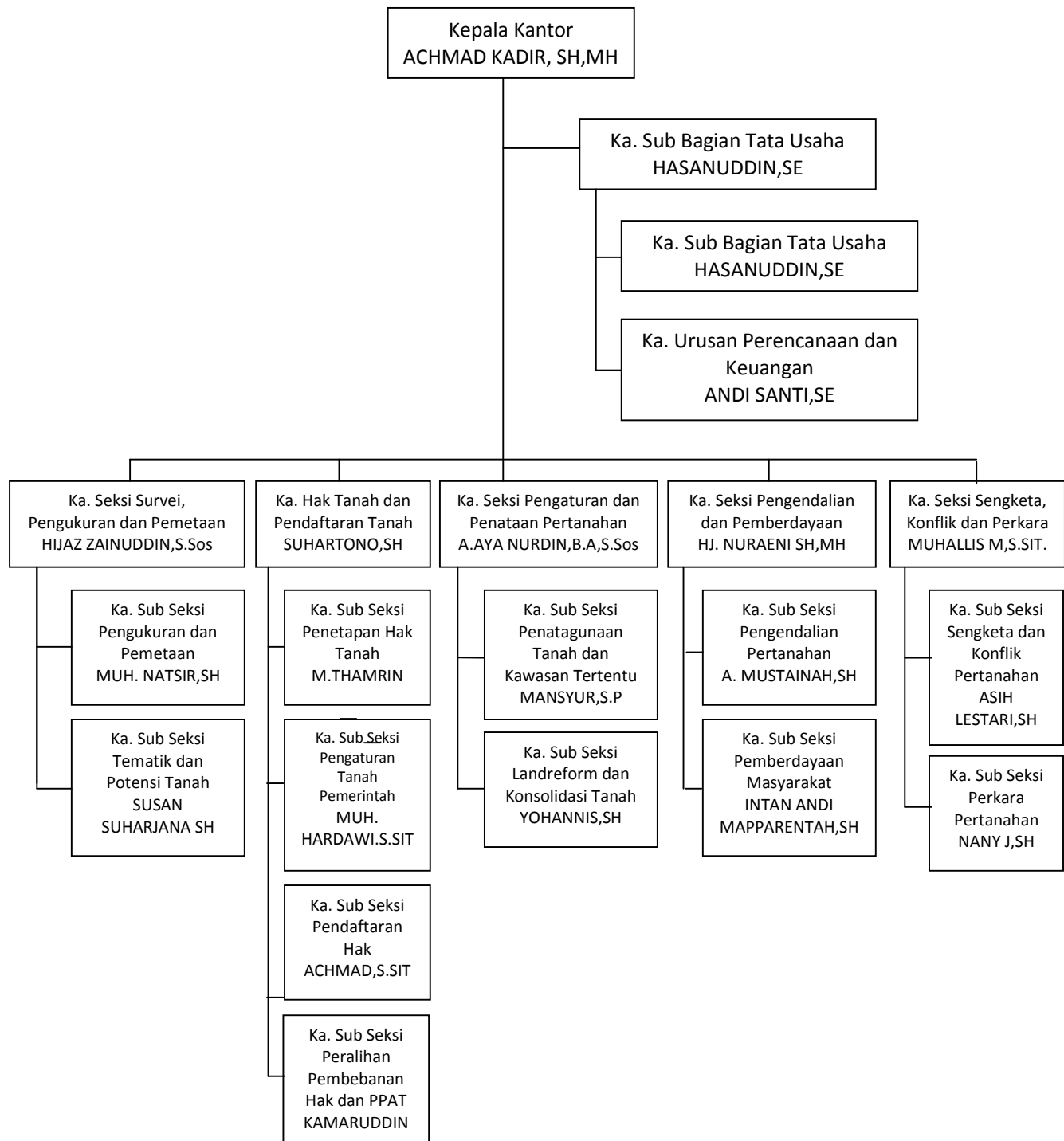
1. Di Tingkat Pusat (Ibu Kota Republik Indonesia) dibentuk BadanPertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI);
2. Di Tingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan PertanahanNasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi);
3. Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk Kantor PertanahanKabupaten/Kota (kantah Kabupaten/Kota).

Dalam melakukan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan perundang-undangan yang bersangkutan. Menurut penjelasan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kemudian dalam menyelenggarakan tugas tersebut berdasarkan Pasal 53 Perkaban Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

1. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
2. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
3. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
4. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
5. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
6. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
7. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
8. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
9. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
10. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
11. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
12. pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan;
13. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kota. Tugas Kantor Pertanahan Kota adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, salah satunya melaksanakan pemblokiran sertifikat atas permohonan pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah sebagai berikut :



Dalam proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, BPN telah menentukan sistem pelayanan/mekanisme pendaftaran pada Kantor Pertanahan, tujuannya agar proses pendaftaran itu dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari Instruksi Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998, BPN memberlakukan sistem loket. Yaitu, yang terdiri dari :

1. Loker I : Informasi Pelayanan

Loker I memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan Kantor Pertanahan terhadap publik. Pada loket ini, pemohon/pendaftar dapat mengakses informasi tentang Tata Usaha Layanan Kantor Pertanahan, perihal hukum dan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah maupun pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat. Untuk permohonan resmi, pemohon atau pendaftar sebaiknya mengajukan permohonan tertulis, dengan mencantumkan dan/atau melampirkan identitas pemohon. Termasuk melengkapi jenis informasi yang ingin diketahui dan mencantumkan pula peruntukan informasi yang dimintakan tersebut.

2. Loker II : Penyerahan Dokumen Permohonan.

Pemohon / pendaftar dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui loket ini. Biasanya, Kantor Pertanahan telah menyediakan blanko/formulir pendaftaran tanah, yang pada pokoknya berisi tentang permohonan layanan yang dimintakan oleh pemohon.

Penerimaan permohonan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, oleh petugas Loker II akan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan kelengkapan berkas. Apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon/pendaftar, untuk selanjutnya dilengkapi. Dan apabila dinilai berkas permohonan sudah lengkap, maka petugas Loker II akan menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), lalu memberikan rincian biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon/pendaftar atau Surat Perintah Setor (SPS).

3. Loker III : Penyerahan Biaya / Pembayaran

Setelah menerima STTD dan perincian biaya yang harus dibayar, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat melakukan pembayaran pada Loker III. Petugas Loker III, setelah menerima pembayaran dari pemohon/pendaftar akan menerbitkan Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran, yang nantinya akan dipergunakan untuk mengambil sertifikat bukti kepemilikan tanah yang didaftarkan.

4. Loker IV : Penyerahan Produk

Setelah menerima Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran, pemohon/pendaftar menunggu proses pendaftaran tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan serta pembukuan data fisik tanah. Selanjutnya, data fisik dan yuridis tanah tersebut akan

dijadikan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, serta peralihan hak-hak atas tanah yang didaftarkan.⁶⁶

B. Prosedur Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Namun apabila ada pihak yang merasa berhak terhadap tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Apabila dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, penggugat dinyatakan yang berhak atau dimenangkan atas tanah yang disengketakan, maka dapat dimohonkan pembatalan sertipikat pada Kantor Pertanahan.

Selama proses persidangan di pengadilan sebaiknya pihak yang berkepentingan seperti penggugat dan/atau Pengadilan meminta untuk dilakukan pencatatan atau pemblokiran dalam buku tanah. Pencatatan dilakukan terhadap sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tanahnya menjadi obyek gugat di Pengadilan pada Kantor Pertanahan setempat.

Pelaksanaan pemblokiran sertipikat merupakan salah satu tugas dan fungsi dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang prosesnya dilakukan oleh bagian Sub Seksi Pendaftaran Hak. Tugas dan

⁶⁶Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009. Hal 28-30

Fungsi dari Sub Seksi Pendaftaran Hak yaitu menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah dan warkah serta daftar lainnya dibidang pendaftaran tanah.⁶⁷

Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas mengkoordinasikan, dan melaksanakan penyusunan program, pemberian perijinan, pengaturan tanah pemerintah, pembinaan, pengaturan, dan penetapan hak tanah, pembinaan pendaftaran hak atas tanah, dan komputerisasi pelayanan. Dalam menyelenggarakan tugas tersebut Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi: ⁶⁸

1. Pelaksanaan kebijakan teknis pengaturan dan penetapan hak tanah;
2. Penetapan hak tanah, perairan, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah, yang meliputi pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan hak tanah;
3. pembinaan dan pengendalian proses serta pelaksanaan kewenangan pemberian hak atas tanah;

⁶⁷ Achmad, Wawancara, Ka.Sub Seksi Pendaftaran Hak, 24 Juni 2016

⁶⁸ Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

4. pengelolaan administrasi tanah-tanah instansi pemerintah, tukar-menukar, dan penaksiran tanah, dan mengadministrasikan atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara, daerah bekerjasama dengan Pemerintah Daerah;
5. pemberian rekomendasi dan perijinan hak tanah bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya dalam rangka penetapan hak dan hak pengelolaan;
6. penyusunan telaahan permasalahan dalam rangka penyelesaian penetapan hak dan hak pengelolaan;
7. pendataan tanah bekas tanah hak dan penyajian informasi hak-hak tanah;
8. pengaturan sewa tanah untuk bangunan, dan hak-hak lain yang berkaitan dengan tanah;
9. pemberian ijin pengalihan dan pelepasan hak tanah tertentu;
10. pembinaan teknis hak-hak tanah;
11. pembinaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
12. pembinaan penegasan dan pengakuan hak atas tanah bekas hak Indonesia;
13. pembinaan peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk menjalankan proses pencatatan pemblokir sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, prosedur dilakukan sesuai dengan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP) dimana dijelaskan bahwa⁶⁹ :

1. Persyaratan Pemblokiran:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dengan disertai alasan pemblokiran dan/atau salinan surat gugatan dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Dokumen pendukung pemblokiran (permintaan Peradilan dan/atau permintaan aparat penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya).

2. Biaya

Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

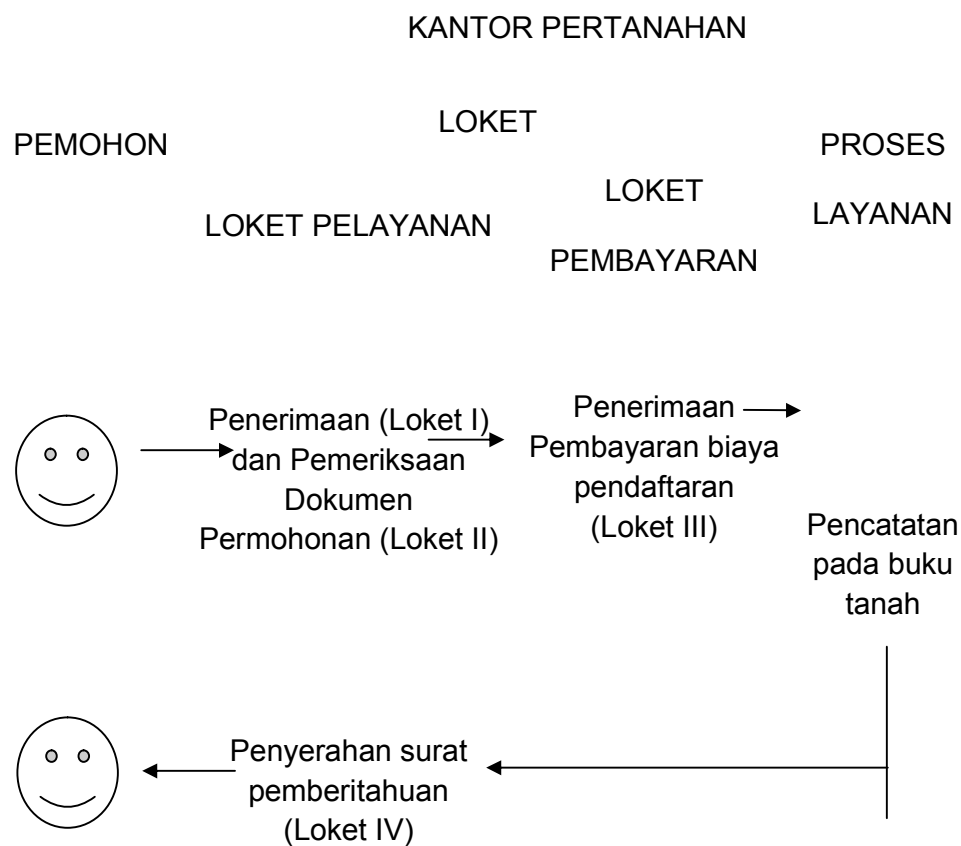
⁶⁹*Ibid*

3. Formulir permohonan memuat:

- a. Identitas diri
- b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- c. Alasan pemblokiran

Dicatat dengan tinta hitam, dibubuhi paraf dan tanggal.

4. Alur Pemblokiran Sertipikat



(sumber : Data Primer, olah data, 2016)

Pemblokiran sertipikat dilakukan oleh seorang pemohon dengan mengajukan permohonan yang diserahkan pada loket Pelayanan, setelah itu dokumen permohonan diserahkan kepada Loker II untuk diteliti

kelengkapan fisiknya. Apabila dokumen yang diserahkan lengkap maka petugas loket akan memberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan membuat Surat Perintah Setor (SPS) untuk Pemohon. Jika tidak lengkap dokumen akan diserahkan kembali pada pemohon. Setelah menerima STTD dan SPS pemohon melakukan pembayaran pada Loket III dan untuk selanjutnya dilakukan pemeriksaan kembali dan pencatatan pemblokiran oleh Petugas Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak. Setelah dilakukan pencatatan pemblokiran, dokumen tersebut diserahkan kepada pemohon melalui Loket IV.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 126 PMA/KBPN 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir. Jika waktu berakhir tanpa ada tindak lanjut, dan dikemudian hari pemohon yang sama ingin mengajukan permohonan lagi dengan alasan yang sama pula, maka dari pihak Kantor Pertanahan akan menolak permohonan tersebut, kecuali permohonan disertai dengan bukti keterangan bahwa objek tanah tersebut telah disengketakan dan dicatat Perkaranya di Pengadilan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, penulis ketahui bahwa pencatatan dalam buku tanah dilakukan karena terdapat suatu hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai objek gugatan di Pengadilan. Sebagai bukti bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan atau telah dijadikan objek gugatan adalah adanya salinan surat gugatan dari pemohon pencatatan. Permohonan pencatatan tersebut dimaksudkan untuk mencegah terjadinya mutasi atau peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sehingga segala bentuk perubahan dapat dihentikan sementara untuk kelancaran penyelesaian sengketa.

Pencatatan atau pemblokiran sertipikat yang dilakukan oleh Hakim Pengadilan dilakukan karena adanya penetapan sita jaminan atas objek sengketa. Berikut adalah Prosedur pemblokiran sertipikat berdasarkan penetapan sita jaminan⁷⁰ :

1. Panitera Muda Perdata meneliti kelengkapan berkas dan menghitung panjar biaya setelah menerima salinan Penetapan Sita Jaminan dari Majelis Hakim.
2. Kepanitraan Perdata mempersiapkan penunjukan Jurusita untuk melaksanakan sita jaminan dan didampingi oleh dua orang saksi.
3. Membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan dan melaporkannya ke kelurahan setempat.

⁷⁰ Irman Imran SH, Wawancara, Panitera Pengadilan Negeri Makassar, 18 Juli 2016.

4. Jurusita kembali ke Kantor Pengadilan untuk pencatatan atau pendaftaran pada buku register penyitaan.
5. Jurusita melakukan pendaftaran sita jaminan ke Kantor Pertanahan.

Blokir yang berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan, namun kepentingannya tersebut terganggu dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan sita jaminan dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang.

Catatan sita di buku tanah dan daftar umum lainnya dalam perkara perdata maupun pidana hanya dapat dibatalkan atau diangkat sita setelah perkaranya dihentikan atau perkaranya sudah diputuskan hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dibuktikan dengan surat perintah angkat sita sesuai dengan salinan resmi berita acara eksekusi panitera pengadilan bersangkutan.

Berdasarkan penelitian di lapangan serta analisis yuridis berdasarkan peraturan perundang-undangan, faktor-faktor yang menyebabkan suatu hak atas tanah dapat diblokir sertifikatnya yaitu:

1. Adanya gugatan ke Pengadilan oleh pihak yang bersangkutan

2. Pemblokiran oleh hakim karena adanya sita jaminan
3. Sertipikat hak atas tanah hilang yang dimohon oleh pemilik sertipikat berdasarkan surat keterangan hilang dari kantor kepolisian
4. Berdasarkan permohonan kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, dan Kantor Lelang.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, Kantor BPN juga memiliki kewenangan dalam melakukan pemblokiran sertipikat hak atas tanah. Kantor Pertanahan berupaya sebaik mungkin untuk melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan tidak mengabaikan semua permohonan pemblokiran sertipikat, karena untuk melakukan pencatatan blokir pada suatu hak atas tanah haruslah memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan dalam SPOPP yang telah diatur.

C. Akibat Hukum Terhadap Pemblokiran Sertipikat Oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran

tanah. Oleh karena itu, wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dihadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran, pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁷¹

Sertipikat sebagai produk terakhir dari pendaftaran tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berisi salinan dari buku tanah yang dilengkapi Surat Ukur berisi data yuridis dan data fisik bidang tanah, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengandung pengertian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Perorangan atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan.⁷² Oleh karena itu, pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dapat melakukan pemblokiran sertipikat hak atas tanah tersebut dengan mengajukannya pada Kantor Pertanahan setempat.

⁷¹ Boedi Harsono, *op.cit.* hal 506-507

⁷² Kurniawan Ghazali, *op.cit.*, hal 68.

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 jo Pasal 94 PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, selain diperjual belikan, peralihan hak dapat pula terjadi karena hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, karena penunjukkan lelang, putusan pengadilan, warisan, wasiat dan pemasukkan dalam perusahaan. Kecuali karena lelang, maka peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu alasan PPAT menolak untuk membuat akta adalah apabila obyek perbuatan hukum (tanah) yang bersangkutan sedang dalam sengketa. Dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika, mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu, maka PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat.

Sengketa hukum timbul bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Peristiwa pemblokiran sertipikat biasanya terlihat pada saat pejabat PPAT akan membuat akta

peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah atau akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Sebelum dilakukan pembuatan dan penandatanganan akta tersebut, PPAT berkewajiban untuk melaksanakan pemeriksaan atau pengecekan sertifikat di kantor pertanahan yang bertujuan untuk mengetahui informasi kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat dengan buku tanah pada kantor pertanahan. Apabila terdapat ketidaksesuaian data antara sertifikat dengan data yang tercatat pada buku tanah, maka kantor pertanahan akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk PPAT berdasarkan data yang tercatat di Kantor Pertanahan. Apabila semua data yang ada di sertifikat sudah sesuai, maka Kantor Pertanahan akan membubuhkan cap sebagai bukti bahwa data-data sertifikat itu adalah benar adanya.

Dengan mengetahui sertifikat hak atas tanah dalam keadaan blokir, maka PPAT tidak dapat membuat akta peralihan atas tanah tersebut, Jika PPAT tetap membuat akta peralihan terhadap tanah yang berada dalam keadaan blokir maka dapat batal demi hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa : “obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya”

Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai Pasal 45 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang (untuk lelang)
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan

Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang diblokir tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain karena PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (Diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016) dilarang untuk membuat akta peralihan terhadap hak atas tanah yang diblokir dan juga Kantor Pertanahan harus menolak untuk pendaftaran peralihan atas tanah tersebut.

Dalam hal pembebanan hak tanggungan terkait dengan pemblokiran, suatu Hak Tanggungan harus didahului dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT. APHT dibuat agar menjadi bukti perjanjian pemberian hak tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan untuk melengkapi suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Dengan adanya status blokir terhadap hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan, maka tidak dapat dilaksanakan pembuatan aktanya oleh PPAT, sebagaimana ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dilarang bagi PPAT untuk pembuatan akta, jika tanah terdaftar tersebut tidak ditunjukkan sertifikat aslinya, ataupun objek tersebut dalam pemblokiran. Hal ini dapat diketahui dengan melakukan cek bersih atas tanah tersebut oleh PPAT pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hukum jaminan salah satu dari sifat Hak Tanggungan yaitu, memberikan jaminan yang kuat terhadap kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan dan hak tanggungan tetap mengikut objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Oleh karena itu, terhadap suatu hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dan dikemudian hari dijadikan sebagai sengketa dipengadilan, pada dasarnya

terhadap hak tanggungan tersebut tidak dapat diletakkan sita jaminan, karena kedudukan hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut.

Selama adanya catatan dalam buku tanah dalam hal ini blokir sertipikat, maka menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

1. Kepala kantor pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak apabila hak atas tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan menurut Pasal 45 ayat 1 huruf e.
2. PPAT dapat menolak membuat akta apabila obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya dalam Pasal 39 ayat 1 huruf f.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak ada diatur mengenai perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam hal dilakukan pencatatan blokir dan sita pada sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Seorang pemegang hak atas tanah yang sertipikatnya sedang dalam pencatatan blokir dan sita tidaklah memiliki perlindungan hukum karena sudah menjadi resiko atau akibat hukum apabila sertipikat tersebut

sedang dalam keadaan diblokir guna melindungi hak atas tanah yang ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Dalam keadaan suatu hak atas tanah yang diindikasikan diperoleh berdasarkan hasil korupsi, Kantor Pertanahan tetap tidak dapat berperan aktif atau berinisiatif sepihak untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut. Kantor Pertanahan hanya menunggu permohonan, karena selama perolehan tanah dilakukan berdasarkan administrasi yang sesuai di mata Kantor Pertanahan maka hak atas tanah dianggap benar sebagai milik subjek tanah tersebut. Pemblokiran baru dapat dilakukan setelah pihak yang berwenang memeriksa dan membuat permohonan kepada Kantor Pertanahan.

Dengan terjadinya pemblokiran hak atas tanah tersebut Kantor Pertanahan memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah, baik dalam peralihan maupun terhadap pembebanan hak atas tanah tersebut. Dengan adanya status blokir terhadap hak atas tanah, maka untuk sementara pemilik sertifikat tidak dapat melakukan peralihan atau pembebanan hak atas tanahnya karena PPAT sebagai pejabat dalam pembuatan akta tersebut tidak dapat melaksanakan tugasnya, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilarang bagi PPAT untuk membuat akta, jika tanah terdaftar tersebut tidak ditunjukkan sertifikat aslinya, ataupun objek tersebut dalam pemblokiran.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari pembahasan di atas mengenai pemblokiran sertifikat sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, maka penulis dapat menarik kesimpulan berdasarkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dan harus melalui prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP).
2. Akibat hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ini mengakibatkan pemilik sertifikat untuk sementara tidak dapat melakukan peralihan hak atau pembebanan hak pada tanahnya sampai dengan dilakukan pencabutan pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan menjalankan prosedur pencatatan pemblokiran hak atas tanah sesuai dengan SPOOP yang telah ditentukan, menerima permohonan pemblokiran apabila memiliki dasar alasan yang jelas serta apabila telah lewat 30 hari tanpa adanya kelanjutan

agar segera dicabut pemblokirannya dengan demikian tidak ada pihak yang akan merasa dirugikan.

2. Setiap sertipikat yang akan dilakukan peralihan atau pembebanan hak agar selalu dilakukan pemeriksaan sebelum membuat akta PPAT-nya agar diketahui apabila terdapat ketidaksesuaian data fisik maupun data yuridisnya karena akan berpengaruh terhadap akibat hukum dari perbuatan hukum yang dilakukan. Selain itu, terhadap suatu hak atas tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan dan dikemudian hari dijadikan sebagai objek sengketa, sering kali proses peradilan memakan waktu yang sangat lama sampai *Inkracht* untuk mengetahui hasil akhir dari status hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, disarankan agar Pemerintah BPN RI membuat pengaturan demi kecermatan, ketepatan dan kecepatan para pelaksana di lapangan dalam bekerja guna melindungi hak pemilik sertipikat yang sesungguhnya.

DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- , *Hukum Agraria(PeraturanIndonesia) jilidII*, Djambatan,Bandung, 2004.
- Aminuddin Salle dan kawan-kawan, *Hukum Agraria*, Aspublishing, Makassar, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Djokosutono, *Hukum Tata Negara*,Ghalia Indonesia, Jakarta.1982.
- Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta,2009.
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persaad, Jakarta,2006.
- Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni , Bandung, 2004.
- Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertipikat Tanah*, Kata Pena, 2013.
- Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004.
- Prajudi Atmosudirdjo. *Hukum Administrasi Negara*. Ghalia Indonesia, Jakarta,1994.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.

- Romi Librayanto. *Trias Politica dalam Struktur Ketatanegaraan Indonesia*, PuKAP, Makassar, 2008.
- S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005.
- , *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Berpotensi Hapus di Kota Medan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006
- S.F Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005.
- Sudjijono, *Bab bab Pokok Hukum Administrasi*. PRESSindo ,Yogyakarta,
- Sudjito, *Prona Pensertipikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Edisi Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1987.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta 2010.
- , *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2012.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Pidana

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

SUMBER LAIN

Anonim, "Sertipikat Tanah Diblokir,Warga Ampora Tersandera"
<http://www.kabar-cirebon.com/read/2015/10/sertipikat-tanah-diblokir-warga-ampora-tersandera/>

<http://www.bpn.go.id/portals/0/assets/strukturorganisasi/daerah/kantah.png>

LAMPIRAN



PENGADILAN NEGERI MAKASSAR

JL. R.A. KARTINI No.18/23 TELEPON : 0411 – 3624058 FAX : 0411 – 3634667

WEBSITE : www.pn-makassar.go.id EMAIL : pn.makassar@gmail.com

MAKASSAR 90111

Makassar, 19 Juli 2016

SURAT KETERANGAN

Nomor : W22-U.1/ *227* /HKM/VII/2016

Yang bertanda tangan di bawah ini Panitera Pengadilan Negeri Makassar :

BASO RASYID, SH..MH

Dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : LUTFINA THALITA ERICHA ZAINZA
No.Pokok : B11112163
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan
Alamat : Jl. Hertasning Baru Komp. PHP Blok H/33 Makassar
Judul Skripsi : "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBLOKIRAN
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MAKASSAR".

Benar telah mengadakan penelitian di Pengadilan Negeri Makassar, sejak tanggal 12 Juli 2016 sampai dengan tanggal 19 Juli 2016.

Surat keterangan ini diberikan kepadanya untuk memenuhi surat permintaan dari Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, tanggal 29 Juni 2016 Nomor : 11438/UN4.5.3/PL.02/2016.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.


PANITERA
BASO RASYID, SH..MH
NIP.196112101982031007



KANTOR KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BPN
KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN
JALAN ANDI PANGERANG PETTARANI NOMOR. MAKASSAR
TELEPON (0411) 866622 – 866623 Website Pengaduan : <http://36.75.160.18/pelayanan>

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 2347/S.Ket-73.71.100/VII/2016

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : LUTFINA THALITA E.Z
Nomor Pokok : B111V 12 163
Pekerjaan : MAHASISWA
Program Studi : HUKUM KEPERDATAAN PADA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN MAKASSAR.

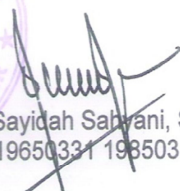
Telah mengadakan penelitian pada Instansi kami dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul penelitian **"Tinjauan Yuridis Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar"**.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 22 Juli 2016

An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,
Ub. Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian




Sitti Sayidah Sahyuni, S.Sos
NIP. 19650331 198503 2 004